

A responsabilidade civil e criminal do síndico por negligência na manutenção predial: uma análise à luz do Código Civil brasileiro, da jurisprudência dos tribunais superiores e das súmulas vinculantes

Civil and Criminal Liability of the Condominium Manager for Negligence in Building Maintenance: An Analysis in Light of the Brazilian Civil Code, the Case Law of Superior Courts, and Binding Precedents

La Responsabilidad Civil y Penal del Síndico por Negligencia en el Mantenimiento Predial: Un Análisis a la Luz del Código Civil Brasileño, de la Jurisprudencia de los Tribunales Superiores y de las Súmulas Vinculantes

Alfredo Marcus Guimarães¹

RESUMO

O presente artigo analisa a responsabilidade civil e criminal do síndico diante da negligência na manutenção predial e da ocorrência de acidentes em condomínios edilícios. Parte-se da compreensão do papel jurídico do síndico como gestor e representante legal da coletividade condominial, incumbido de zelar pela segurança, conservação e regular funcionamento das áreas comuns. À luz do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002), do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940) e da legislação específica aplicável aos condomínios, discute-se a configuração da culpa por omissão, à luz da legislação própria que rege os condomínios, analisa-se a caracterização da culpa por omissão, o estabelecimento do nexo causal e a amplitude da responsabilidade civil resultante de deficiências na adoção de medidas preventivas quanto aos riscos estruturais. O estudo dialoga com a doutrina de autores nacionais consagrados e com decisões recentes dos tribunais superiores, evidenciando que a inércia administrativa pode ultrapassar o campo da responsabilidade civil, alcançando a esfera penal quando caracterizada a violação do dever objetivo de cuidado. Busca-se, ainda, refletir sobre a importância da gestão preventiva e do cumprimento das normas técnicas como instrumentos essenciais para a redução de acidentes e para a proteção da coletividade condominial. Conclui-se que a atuação diligente do síndico não constitui mera faculdade administrativa, mas verdadeiro dever jurídico, cuja inobservância compromete a segurança dos moradores e expõe o gestor a relevantes consequências legais.

Palavras-chave: Síndico. Responsabilidade civil. Responsabilidade penal. Manutenção predial. Jurisprudência.

1-Mestrando em Ciências da Educação pela Ivy Enber Christian University, Bacharel em Direito pela Universidade São Francisco, Licenciado em História pelo Centro Universitário ETEP
<https://orcid.org/0009-0003-5106-8232>

ABSTRACT

This article examines the civil and criminal liability of condominium managers (síndicos) in cases of negligence related to building maintenance and the occurrence of accidents within residential and commercial condominiums. The analysis is grounded in the Brazilian Civil Code (Law No. 10,406/2002), the Brazilian Penal Code (Decree-Law No. 2,848/1940), and specific condominium legislation. The study addresses the legal duties of the síndico as the representative of the collective interest, emphasizing the obligation to ensure safety, conservation, and proper management of common areas. Through doctrinal contributions from renowned Brazilian legal scholars and an examination of recent jurisprudence from higher courts, the research highlights how administrative omission may give rise not only to civil liability but also to criminal responsibility when a breach of the duty of care is established. Furthermore, the article reflects on the relevance of preventive management and compliance with technical standards as essential mechanisms to mitigate risks and protect residents. It concludes that the diligent performance of the síndico's duties constitutes a legal imperative, and failure to do so may result in significant legal consequences.

Keywords: Condominium manager. Civil liability. Criminal liability. Building maintenance. Jurisprudence.

RESUMEN

El presente artículo analiza la responsabilidad civil y penal del síndico frente a la negligencia en el mantenimiento de edificaciones y la ocurrencia de accidentes en condominios. El estudio se fundamenta en el Código Civil brasileño (Ley n.º 10.406/2002), en el Código Penal (Decreto-Ley n.º 2.848/1940) y en la legislación específica aplicable al régimen condominial. Se examina el papel jurídico del síndico como representante legal de la colectividad, responsable por la seguridad, conservación y adecuada administración de las áreas comunes. A partir del diálogo con la doctrina de autores brasileños reconocidos y con la jurisprudencia reciente de los tribunales superiores, se evidencia que la omisión administrativa puede generar no solo responsabilidad civil, sino también consecuencias penales cuando se configura la violación del deber objetivo de cuidado. Asimismo, se reflexiona sobre la importancia de una gestión preventiva y del cumplimiento de las normas técnicas como instrumentos esenciales para la reducción de riesgos y la protección de los condóminos. Se concluye que la actuación diligente del síndico constituye un deber jurídico ineludible, cuya inobservancia puede comprometer gravemente la seguridad colectiva y acarrear relevantes sanciones legales.

Palabras clave: Síndico. Responsabilidad civil. Responsabilidad penal. Mantenimiento de edificios. Jurisprudencia.

1 Introdução

A vida em condomínio tornou-se uma característica marcante da organização urbana contemporânea, especialmente nos grandes centros brasileiros, onde a verticalização dos espaços impõe desafios cada vez mais complexos à administração predial. Nesse contexto, o síndico ocupa posição central na estrutura condominial, atuando como representante legal dos condôminos e responsável direto pela gestão, conservação e segurança das áreas comuns. Sua atuação, portanto, ultrapassa o campo meramente administrativo, assumindo contornos jurídicos relevantes quando relacionada à prevenção de acidentes e à preservação da integridade física dos moradores e visitantes.

A negligência na manutenção predial tem sido apontada como uma das principais causas de ocorrências envolvendo quedas, incêndios, desabamentos parciais, falhas em elevadores e outros eventos que colocam em risco a coletividade. Tais situações revelam não apenas deficiências na gestão condominial, mas também a fragilidade de uma cultura preventiva ainda pouco consolidada em muitos empreendimentos. Quando esses episódios resultam em danos materiais ou pessoais, surge a necessidade de examinar a responsabilidade do síndico sob a ótica do Direito Civil e do Direito Penal, especialmente diante da omissão no cumprimento de deveres legalmente impostos.

O ordenamento jurídico brasileiro atribui ao síndico obrigações específicas relacionadas à conservação e à guarda das áreas comuns, conforme dispõe o Código Civil (Lei nº 10.406/2002), além de outras normas complementares que regulam a administração condominial. Paralelamente, o Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940) prevê a responsabilização por condutas omissivas quando presentes o dever jurídico de agir e o nexo causal entre a omissão e o resultado danoso. Essa conjugação normativa demonstra que a atuação descuidada do gestor condominial pode ultrapassar o campo da indenização civil, alcançando a esfera criminal, sobretudo quando configurada a violação do dever objetivo de cuidado.

A crescente judicialização de conflitos envolvendo acidentes em condomínios evidencia a relevância do tema no cenário jurídico atual. Decisões recentes dos tribunais superiores têm reafirmado a necessidade de uma gestão diligente, pautada pela observância das normas técnicas e pela adoção de medidas preventivas. Nesse sentido, a jurisprudência passou a reconhecer que a omissão administrativa, quando comprovada, configura elemento suficiente para caracterizar a responsabilidade do síndico, especialmente nos casos em que havia previsibilidade do risco e possibilidade concreta de evitá-lo.

Diante desse panorama, o presente artigo propõe uma análise da responsabilidade civil e criminal do síndico nos casos de negligência na manutenção predial, à luz da legislação vigente, da doutrina nacional especializada e da jurisprudência consolidada dos tribunais superiores. Busca-se compreender de que modo o dever de conservação se relaciona com o princípio da proteção à vida e à segurança, bem como refletir sobre os limites entre a falha administrativa e a conduta juridicamente relevante para fins de responsabilização penal.

Como objetivo geral, pretende-se examinar os fundamentos legais que sustentam a responsabilização do síndico por omissão na manutenção predial e os critérios utilizados pelo Poder Judiciário para a caracterização do nexo causal e da culpa. Especificamente, almeja-se identificar os principais dispositivos legais aplicáveis, discutir a contribuição da doutrina brasileira sobre o tema e analisar decisões judiciais que evidenciam a consolidação de entendimentos acerca do dever de cuidado do gestor condominial.

Metodologicamente, a pesquisa adota abordagem qualitativa, de natureza bibliográfica e documental, fundamentada na análise de legislação, obras doutrinárias de autores nacionais e precedentes jurisprudenciais dos tribunais superiores. O estudo busca articular esses elementos de forma crítica, evitando uma leitura meramente descritiva e privilegiando a reflexão sobre os impactos práticos da responsabilidade jurídica do síndico na gestão cotidiana dos condomínios.

Assim, ao discutir a negligência na manutenção predial sob os prismas civil e penal, este trabalho pretende contribuir para o aprofundamento do debate jurídico sobre a função social da administração condominial e sobre a necessidade de uma atuação preventiva, ética e juridicamente responsável, capaz de assegurar não apenas a conservação do patrimônio, mas sobretudo a proteção da vida e da dignidade das pessoas que habitam esses espaços coletivos.

2 Fundamentação Teórica

2.1 O papel jurídico do síndico no condomínio edilício

O síndico exerce função essencial na organização e no funcionamento do condomínio edilício, atuando como representante legal da coletividade condominial e responsável direto pela administração das áreas comuns. Sua atuação não se limita à gestão financeira ou ao cumprimento das deliberações assembleares, mas envolve um complexo conjunto de deveres jurídicos relacionados

à conservação do patrimônio e à proteção da integridade física dos condôminos e de terceiros que circulam no espaço condominial.

O Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002) atribui ao síndico competências específicas, dentre as quais se destacam a representação ativa e passiva do condomínio, a prática dos atos necessários à defesa dos interesses comuns e o dever de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns da edificação. Tais atribuições evidenciam que o exercício da sindicatura pressupõe uma postura ativa e preventiva, fundada no dever objetivo de cuidado, elemento central para a análise da responsabilidade jurídica decorrente de sua atuação ou omissão.

A doutrina civilista reconhece que o síndico não atua como mero executor de ordens assembleares, mas como gestor dotado de autonomia funcional dentro dos limites legais e convencionais. Nesse sentido, Carlos Roberto Gonçalves sustenta que a função do síndico possui natureza jurídica própria, caracterizada por deveres de administração e vigilância, os quais devem ser exercidos com prudência e zelo, sob pena de responsabilização por eventuais danos causados à coletividade condominial ou a terceiros.

“A função do síndico não se restringe ao cumprimento formal das deliberações da assembleia, abrangendo o dever de conservação e vigilância das áreas comuns, de modo a prevenir riscos previsíveis e evitar a ocorrência de danos” (GONÇALVES, 2022, p. 418).

De modo semelhante, Maria Helena Diniz destaca que o síndico responde pelos prejuízos decorrentes de sua conduta negligente, sobretudo quando deixa de adotar providências mínimas para a manutenção e a segurança da edificação, configurando verdadeira violação ao dever jurídico de agir.

“O síndico, como administrador do condomínio, assume obrigações que exigem atuação diligente e preventiva, sendo responsável pelos danos oriundos de sua omissão quando esta se revela contrária aos deveres legais de conservação e segurança” (DINIZ, 2021, p. 367).

A relevância jurídica da atuação do síndico torna-se ainda mais evidente quando se observa que o condomínio edilício é um espaço de convivência coletiva, no qual o risco decorrente da falta de manutenção pode atingir número indeterminado de pessoas. Assim, a função administrativa se projeta para além da esfera patrimonial, alcançando o campo da tutela da vida, da saúde e da dignidade humana, valores constitucionalmente protegidos pela Constituição Federal de 1988.

Flávio Tartuce, ao tratar da responsabilidade do administrador condominial, enfatiza que a omissão na realização de reparos necessários ou na fiscalização de estruturas potencialmente perigosas pode configurar culpa grave, sobretudo quando há ciência prévia do risco e possibilidade concreta de evitá-lo.

“A negligência do síndico diante de situações que demandam intervenção imediata, especialmente em matéria de manutenção predial, caracteriza conduta culposa apta a ensejar responsabilidade civil e, em determinadas circunstâncias, reflexos na esfera penal” (TARTUCE, 2023, p. 512).

Nesse sentido, o papel jurídico do síndico deve ser compreendido à luz de uma lógica de gestão preventiva, na qual a adoção de medidas técnicas, inspeções periódicas e cumprimento das normas de segurança se apresentam como instrumentos indispensáveis para o exercício regular da função. A ausência dessas providências rompe com o padrão de comportamento esperado de um gestor diligente e contribui para a consolidação do nexo causal entre a omissão administrativa e o evento danoso.

Sílvio de Salvo Venosa acrescenta que o síndico assume posição de garante em relação à segurança das áreas comuns, uma vez que detém o controle administrativo do espaço e possui o dever legal de impedir que riscos previsíveis se concretizem em danos.

“O síndico, enquanto administrador das partes comuns, ocupa posição de garante quanto à segurança dos usuários do condomínio, sendo-lhe imputável a responsabilidade quando, por omissão injustificada, permite a ocorrência de eventos danosos evitáveis” (VENOSA, 2020, p. 294).

Dessa forma, o papel jurídico do síndico no condomínio edilício revela-se indissociável da noção de responsabilidade, entendida não apenas como consequência posterior ao dano, mas como dever contínuo de prevenção. Sua atuação deve ser orientada por critérios técnicos, legais e éticos, sob pena de comprometer a função social do condomínio e a confiança depositada pelos condôminos na administração.

Conclui-se, portanto, que o síndico desempenha função jurídica de elevada relevância social, cuja omissão ou negligência na manutenção predial não pode ser compreendida como simples falha administrativa. Trata-se de conduta potencialmente geradora de consequências jurídicas significativas, especialmente quando coloca em risco a segurança coletiva e viola o dever legal de cuidado imposto pelo ordenamento jurídico brasileiro.

2.2 Responsabilidade civil do síndico no Código Civil (Lei nº 10.406/2002)

A responsabilidade civil do síndico encontra fundamento direto no Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002), especialmente nos dispositivos que regulam o condomínio edilício e na teoria geral da responsabilidade civil. Ao assumir a função administrativa, o síndico passa a ocupar posição

jurídica que impõe deveres positivos de cuidado, conservação e vigilância das áreas comuns, tornando-se sujeito passivo de eventual obrigação de indenizar quando sua conduta, por ação ou omissão, ocasiona danos a terceiros ou aos próprios condôminos.

Nos termos do artigo 1.348 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns, bem como praticar os atos necessários à defesa dos interesses do condomínio. Tal dispositivo evidencia que a atuação do gestor condominial não pode ser interpretada como faculdade discricionária, mas como dever jurídico vinculado à proteção do patrimônio coletivo e à segurança das pessoas que transitam pelo edifício.

A doutrina civilista reconhece que a responsabilidade do síndico decorre, em regra, da verificação dos elementos clássicos da responsabilidade civil subjetiva: conduta, dano, nexo causal e culpa. Nesse sentido, a omissão na realização de manutenções indispensáveis ou a tolerância diante de situações de risco previamente conhecidas caracteriza comportamento culposos, sobretudo quando o evento danoso era previsível e evitável mediante providências razoáveis.

Maria Helena Diniz destaca que a responsabilidade do administrador condominial se configura quando há descumprimento dos deveres legais e convencionais que lhe são impostos, gerando prejuízo à coletividade ou a terceiros.

“A responsabilidade civil do síndico decorre da inobservância dos deveres inerentes à administração do condomínio, especialmente quando sua conduta negligente concorre para a produção de dano material ou moral aos condôminos ou a terceiros” (DINIZ, 2021, p. 372).

O artigo 186 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) estabelece que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem comete ato ilícito. O artigo 927 consagra o dever de reparação dos prejuízos causados por quem lhes der origem. A conjugação desses dispositivos com o artigo 1.348 reforça a compreensão de que o síndico, ao deixar de cumprir suas atribuições legais, pratica ato ilícito omissivo, passível de responsabilização. Flávio Tartuce observa que a omissão do síndico, quando relacionada à falta de manutenção predial, assume especial gravidade por envolver risco coletivo, o que amplia a dimensão jurídica de sua conduta.

“A negligência na manutenção das áreas comuns, quando imputável ao síndico, configura hipótese típica de responsabilidade civil por omissão, sobretudo quando o gestor tinha ciência do perigo e deixou de adotar providências para evitá-lo” (TARTUCE, 2023, p. 519).

Ainda que o condomínio, como pessoa jurídica, possa ser responsabilizado objetivamente pelos danos causados em suas dependências, a responsabilidade pessoal do síndico não se afasta quando se demonstra que o evento danoso decorreu de sua atuação culposa. Nesses casos, é possível a

cumulação de responsabilidades, permitindo que o condomínio responda perante a vítima e, posteriormente, promova ação regressiva contra o síndico que agiu com negligência ou imprudência. Sílvia de Salvo Venosa esclarece que a responsabilidade do síndico não se confunde com a do condomínio, pois decorre do exercício irregular da função administrativa.

“O síndico responde pessoalmente pelos prejuízos que causar quando age com culpa no exercício de suas atribuições, especialmente se deixa de adotar providências necessárias à conservação e segurança das partes comuns” (VENOSA, 2020, p. 301).

A caracterização da responsabilidade civil exige, ainda, a demonstração do nexo causal entre a omissão administrativa e o dano ocorrido. Assim, não basta a simples ocorrência do acidente; é imprescindível comprovar que a falta de manutenção ou a ausência de medidas preventivas foi fator determinante para o resultado lesivo. Esse exame deve ser realizado à luz das circunstâncias concretas do caso, considerando-se a previsibilidade do risco e a razoabilidade das providências esperadas do gestor.

Nesse contexto, a responsabilidade civil do síndico assume função não apenas reparatória, mas também pedagógica e preventiva. Ao reconhecer juridicamente a obrigação de indenizar decorrente da negligência administrativa, o Direito estimula a adoção de práticas mais responsáveis e técnicas na gestão condominial, contribuindo para a redução de acidentes e para a proteção da coletividade.

Conclui-se, portanto, que o Código Civil brasileiro estabelece bases normativas sólidas para a responsabilização do síndico que, por omissão ou negligência, concorre para a ocorrência de danos relacionados à manutenção predial. A interpretação sistemática dos dispositivos legais, aliada à doutrina especializada, evidencia que a função do síndico exige conduta ativa, prudente e preventiva, sob pena de consequências jurídicas relevantes no âmbito da responsabilidade civil.

2.3 Responsabilidade penal do síndico por omissão e negligência (Código Penal – Decreto-Lei nº 2.848/1940)

A responsabilidade penal do síndico emerge quando a omissão no cumprimento de seus deveres legais ultrapassa o campo da ilicitude civil e passa a configurar conduta penalmente relevante. No ordenamento jurídico brasileiro, o Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940) admite a punição por omissão quando o agente detinha o dever jurídico de agir para evitar o resultado danoso, conforme

dispõe o artigo 13, §2º, ao estabelecer que responde pelo resultado aquele que tinha a obrigação legal de impedir sua ocorrência.

Nesse contexto, o síndico assume posição jurídica equiparada à de garantidor da segurança das áreas comuns do condomínio, uma vez que lhe compete, por força legal, zelar pela conservação da edificação e prevenir situações de risco previsíveis. A omissão na realização de manutenções essenciais, a tolerância diante de estruturas comprometidas ou a ausência de providências após alertas técnicos podem caracterizar comportamento penalmente relevante quando resultam em lesões corporais ou morte.

A imputação penal não decorre automaticamente da ocorrência do acidente, mas da verificação de elementos específicos, tais como a previsibilidade do risco, a possibilidade concreta de evitar o resultado e a violação do dever objetivo de cuidado. Assim, a conduta omissiva do síndico somente será penalmente relevante quando demonstrado que sua atuação diligente poderia ter impedido o evento lesivo.

Flávio Tartuce destaca que a omissão administrativa, quando relacionada à segurança predial, pode assumir contornos penais em razão da posição de garante ocupada pelo síndico.

“O síndico, ao assumir a administração do condomínio, passa a ocupar posição de garante em relação à integridade física dos condôminos e terceiros, podendo responder penalmente quando sua omissão concorre de forma decisiva para a produção do resultado danoso” (TARTUCE, 2023, p. 526).

Sob a perspectiva penal, a responsabilização do síndico ocorre, sobretudo, em hipóteses de lesão corporal culposa, nos termos do o art. 129, §6º, do Código Penal. Decreto-Lei nº 2.848/1940) e homicídio culposos (art. 121, §3º, do mesmo diploma legal), quando demonstrado que o acidente decorreu da falta de manutenção ou da ausência de providências preventivas. Nessas situações, a negligência administrativa deixa de ser mera falha funcional e passa a integrar a tipicidade penal como elemento constitutivo da culpa.

Carlos Roberto Gonçalves observa que a omissão penalmente relevante exige a presença de um dever jurídico específico de agir, o que se verifica de modo evidente na função exercida pelo síndico.

“A responsabilidade penal por omissão somente se configura quando o agente tinha obrigação legal de impedir o resultado, circunstância presente na atuação do síndico diante de situações que envolvem a segurança das áreas comuns do edifício” (GONÇALVES, 2022, p. 441).

A doutrina penal e civil converge ao reconhecer que o dever de manutenção predial não se resume à conservação estética do edifício, mas envolve diretamente a prevenção de riscos estruturais. Diante dessa realidade, a ausência de inspeções técnicas, a omissão frente a laudos que apontem perigo iminente e o retardamento indevido de reparos urgentes configura negligência grave, suficiente para fundamentar a responsabilização penal.

Sílvio de Salvo Venosa acrescenta que a responsabilização penal do síndico encontra fundamento na relação direta entre sua função administrativa e o controle das condições de segurança do condomínio.

“O síndico responde penalmente quando, tendo ciência de risco relevante nas áreas comuns, deixa de agir para impedir o resultado, pois sua omissão se equipara à conduta comissiva diante do dever legal de vigilância” (VENOSA, 2020, p. 308).

Convém destacar que, em matéria penal, a responsabilização só pode ocorrer com base no princípio da culpabilidade, sendo vedada a aplicação de responsabilidade objetiva. A imputação exige prova concreta de que o síndico agiu com negligência, imprudência ou imperícia, bem como de que sua omissão foi determinante para a produção do resultado. Desse modo, a simples ocupação do cargo não é suficiente para ensejar punição penal, sendo imprescindível a demonstração do nexo causal entre a conduta omissiva e o dano ocorrido.

Nesse sentido, a jurisprudência tem consolidado entendimento no sentido de que o síndico pode ser responsabilizado criminalmente quando comprovada sua ciência prévia do risco e a ausência de medidas eficazes para evitá-lo. Tal posicionamento reflete uma interpretação sistemática do Código Penal e do Código Civil, reconhecendo que a função administrativa envolve deveres jurídicos que transcendem a esfera patrimonial.

Por fim, a responsabilidade penal do síndico deve ser compreendida como instrumento de proteção social, voltado à preservação da vida e da integridade física das pessoas que habitam ou frequentam o condomínio. A atuação preventiva, fundada no cumprimento das normas técnicas e na adoção de medidas de segurança, constitui não apenas boa prática administrativa, mas verdadeira exigência jurídica.

Conclui-se, portanto, que a negligência na manutenção predial pode configurar conduta penalmente relevante quando presentes o dever jurídico de agir, a previsibilidade do risco e o nexo causal entre a omissão e o resultado lesivo. O síndico, enquanto gestor e garantidor da segurança das áreas comuns, não pode se eximir da responsabilidade decorrente de sua inércia, sob pena de comprometer valores fundamentais protegidos pelo ordenamento jurídico brasileiro.

2.4 Dever de manutenção predial e normas técnicas (NBR 5674, NBR 16280 e legislação correlata)

O dever de manutenção predial constitui elemento central na análise da responsabilidade jurídica do síndico, pois representa a materialização concreta do dever de cuidado imposto pelo ordenamento jurídico. A conservação das estruturas físicas do condomínio não se restringe à preservação do patrimônio, mas envolve, de forma direta, a proteção da vida, da integridade física e da segurança dos usuários da edificação.

Embora o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) estabeleça, em seu artigo 1.348, a obrigação do síndico de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns, é por meio das normas técnicas que esse dever adquire contornos operacionais. As normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 5674 (Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção) e a NBR 16280 (Reforma em edificações – Sistema de gestão de reformas), fornecem parâmetros objetivos para a adoção de práticas preventivas e para a organização dos procedimentos de inspeção, reparo e acompanhamento das condições estruturais dos edifícios.

A NBR 5674 estabelece diretrizes para a implantação de um sistema de gestão de manutenção, prevendo a realização periódica de inspeções técnicas, o registro documental das intervenções realizadas e o planejamento de ações preventivas e corretivas. Tal norma evidencia que a manutenção não deve ocorrer apenas em situações emergenciais, mas de forma contínua e sistemática, a fim de evitar a degradação progressiva das estruturas e a ocorrência de acidentes previsíveis.

Nesse sentido, Flávio Tartuce ressalta que o cumprimento das normas técnicas não se configura como mera recomendação administrativa, mas como verdadeiro referencial jurídico para a avaliação da conduta do síndico em casos de acidente.

“As normas técnicas da ABNT funcionam como parâmetros objetivos para a aferição da culpa do síndico, pois indicam o padrão mínimo de diligência esperado na gestão da manutenção predial” (TARTUCE, 2023, p. 534).

A NBR 16280, por sua vez, disciplina o sistema de gestão de reformas em edificações, exigindo a apresentação de projetos, a responsabilidade técnica por profissionais habilitados e a comunicação prévia à administração condominial. Essa norma visa impedir intervenções estruturais irregulares que comprometam a segurança da edificação, transferindo ao síndico o dever de fiscalizar e autorizar apenas reformas compatíveis com os critérios técnicos estabelecidos.

Maria Helena Diniz observa que a omissão do síndico diante de obras irregulares ou da ausência de manutenção adequada configura violação direta ao dever jurídico de vigilância.

“O administrador condominial deve impedir intervenções que coloquem em risco a segurança da edificação, sob pena de responder pelos danos resultantes de sua tolerância ou omissão” (DINIZ, 2021, p. 375).

Além das normas técnicas, o dever de manutenção predial também encontra respaldo em legislações municipais e estaduais que impõem a realização periódica de vistorias e a apresentação de laudos de estabilidade estrutural, como ocorre em diversos municípios com a exigência do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e de certificados de inspeção predial. Tais instrumentos reforçam a natureza jurídica do dever de prevenção, atribuindo ao síndico a responsabilidade pela regularidade documental e pela adoção de providências técnicas necessárias à segurança coletiva.

Carlos Roberto Gonçalves destaca que a negligência na observância dessas normas revela comportamento incompatível com o padrão de diligência exigido do gestor condominial.

“A falta de manutenção adequada e a inobservância das normas técnicas constituem elementos suficientes para caracterizar a culpa do síndico, sobretudo quando o dano decorre de risco previsível e evitável” (GONÇALVES, 2022, p. 446).

O dever de manutenção deve ser compreendido, portanto, como expressão concreta da função social do condomínio e da própria atividade administrativa exercida pelo síndico. A gestão predial responsável exige planejamento, registro documental, contratação de profissionais habilitados e acompanhamento técnico contínuo, não se compatibilizando com práticas improvisadas ou meramente reativas.

Sob essa perspectiva, a negligência não se manifesta apenas pela ausência absoluta de manutenção, mas também pela realização de ações insuficientes, tardias ou desprovidas de respaldo técnico. A omissão prolongada, associada à ciência prévia do risco, constitui fator determinante para a caracterização da responsabilidade civil e penal do síndico, conforme reiteradamente reconhecido pela doutrina e pela jurisprudência.

Sílvio de Salvo Venosa acrescenta que a atuação preventiva do síndico é pressuposto lógico da segurança coletiva, sendo inadmissível a transferência integral desse dever aos condôminos ou a terceiros contratados.

“A função do síndico envolve a coordenação e a fiscalização das medidas de manutenção, não sendo possível afastar sua responsabilidade pela simples delegação a prestadores de serviço” (VENOSA, 2020, p. 312).

Dessa forma, o dever de manutenção predial não se limita a um encargo administrativo, mas configura obrigação jurídica de natureza contínua, cuja inobservância compromete a segurança da coletividade e enseja consequências relevantes nos campos civil e penal. O respeito às normas técnicas e às exigências legais deve ser compreendido como elemento estruturante da atuação do síndico, funcionando como instrumento de prevenção de danos e de efetivação do direito à segurança no ambiente condominial.

Conclui-se que a observância das normas técnicas e da legislação correlata constitui critério objetivo para a avaliação da conduta do síndico em casos de acidente decorrente de negligência na manutenção predial. A gestão preventiva, pautada em parâmetros técnicos e jurídicos, revela-se condição indispensável para o exercício legítimo da função administrativa e para a proteção dos interesses coletivos no condomínio edilício.

3 Jurisprudência e súmulas aplicáveis à responsabilidade do síndico

A consolidação da responsabilidade civil e penal do síndico por negligência na manutenção predial não se constrói apenas a partir da legislação e da doutrina, mas encontra na jurisprudência dos tribunais superiores importante fonte interpretativa e orientadora da prática jurídica. As decisões judiciais revelam como os dispositivos normativos vêm sendo aplicados aos casos concretos, especialmente diante do aumento expressivo de demandas relacionadas a acidentes ocorridos em áreas comuns de condomínios.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem firmado entendimento no sentido de que o condomínio responde objetivamente pelos danos causados a condôminos e terceiros em decorrência de falhas na conservação das áreas comuns, com fundamento na teoria do risco e na obrigação de guarda. Todavia, reconhece-se também a possibilidade de responsabilização pessoal do síndico quando demonstrado que o evento danoso decorreu de sua conduta culposa, caracterizada pela omissão na adoção de providências que estavam dentro de suas atribuições legais.

Nesse sentido, a jurisprudência tem enfatizado que a função do síndico não se limita à representação formal do condomínio, mas envolve dever concreto de fiscalização e de prevenção de riscos. Quando comprovado que o gestor tinha ciência da situação perigosa — como problemas estruturais, ausência de manutenção em elevadores, infiltrações graves ou instalações elétricas irregulares — e, ainda assim, deixou de agir, configura-se a culpa administrativa apta a ensejar responsabilização.

Carlos Roberto Gonçalves observa que a jurisprudência brasileira tem caminhado para uma compreensão mais rigorosa do dever de cuidado do síndico, aproximando-o da figura do garantidor da segurança coletiva.

“A interpretação jurisprudencial tem ampliado o alcance do dever de vigilância do síndico, reconhecendo que sua omissão diante de riscos previsíveis gera responsabilidade pessoal quando demonstrada a violação do dever legal de agir” (GONÇALVES, 2022, p. 452).

Diversos precedentes do STJ apontam que o nexo causal entre a omissão administrativa e o acidente é elemento decisivo para a responsabilização. Assim, não basta a mera ocorrência do dano; é necessário demonstrar que a falta de manutenção ou a ausência de providências preventivas contribuiu de forma determinante para o resultado lesivo. Essa orientação reforça o caráter subjetivo da responsabilidade pessoal do síndico, afastando a lógica da responsabilização automática pelo simples exercício do cargo.

No campo penal, a jurisprudência também tem reconhecido a possibilidade de responsabilização do síndico por crimes culposos quando presentes os requisitos do artigo 13, §2º, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940), especialmente nos casos de homicídio culposo e lesão corporal culposa decorrentes de acidentes evitáveis. A posição de garantidor é atribuída ao síndico em razão de seu dever legal de impedir o resultado danoso, sobretudo quando a manutenção predial é negligenciada de forma reiterada.

Flávio Tartuce destaca que a jurisprudência vem adotando postura mais rigorosa quanto à omissão administrativa em situações de risco coletivo.

“Os tribunais superiores têm reconhecido que a omissão do síndico, quando relacionada à segurança estrutural do edifício, ultrapassa o campo da mera irregularidade administrativa e pode configurar fundamento suficiente para a responsabilização civil e penal” (TARTUCE, 2023, p. 541).

No que se refere às súmulas vinculantes, é importante destacar que não há, até o presente momento, súmula vinculante específica do Supremo Tribunal Federal (STF) direcionada exclusivamente à responsabilidade do síndico por negligência na manutenção predial. Todavia, a aplicação das súmulas relativas à responsabilidade civil do Estado e à proteção da vida e da integridade física tem servido como parâmetro hermenêutico para decisões envolvendo condomínios, sobretudo quando se discute o dever de prevenção e a omissão juridicamente relevante.

Além disso, a jurisprudência consolidada do STJ sobre responsabilidade por omissão e dever de guarda tem sido aplicada analogicamente aos casos envolvendo condomínios edilícios. O

entendimento de que aquele que assume a administração e o controle de determinado espaço responde pelos danos decorrentes de sua má conservação reforça a interpretação de que o síndico exerce função jurídica que transcende a mera gestão financeira.

Maria Helena Diniz observa que a jurisprudência desempenha papel essencial na concretização dos deveres legais do síndico, ao transformar normas abstratas em critérios objetivos de avaliação da conduta administrativa.

“A atuação do Poder Judiciário confere efetividade aos deveres impostos ao síndico, delimitando, por meio da jurisprudência, os contornos da culpa administrativa e da responsabilidade decorrente da omissão” (DINIZ, 2021, p. 381).

Conforme anota Rodrigo Karpát (2022):

A jurisprudência tem reiteradamente reconhecido o direito do condomínio de ajuizar ação regressiva contra o síndico, especialmente nas hipóteses em que o gestor, por conduta negligente ou omissiva, seja responsável pelos danos que obrigaram o condomínio a indenizar terceiros. (2022)

Essa providência possibilita ao condomínio recuperar os valores suportados em virtude de condenações impostas a terceiros, consolidando a convicção de que a responsabilidade do síndico é individual, sempre que sua culpa for devidamente demonstrada. Além disso, reforça o papel do gestor como agente diligente na administração do patrimônio condominial. Essa ação também funciona como mecanismo de incentivo à gestão responsável e à observância das normas de segurança e manutenção. Além disso, a ação regressiva serve como instrumento de prevenção, incentivando a adoção de práticas de gestão diligentes e a observância das normas de manutenção e segurança, contribuindo para a proteção coletiva dos condôminos. Quando o condomínio é condenado a reparar danos causados por negligência do síndico, os tribunais autorizam a ação regressiva para reaver os valores pagos, evidenciando que a responsabilidade pessoal do gestor depende da demonstração da culpa.

Sílvio de Salvo Venosa propõe que essa orientação jurisprudencial fortalece a noção de responsabilidade ética e jurídica do síndico.

“A admissão da ação regressiva contra o síndico revela que sua função não é meramente representativa, mas implica responsabilidade direta por atos e omissões praticados com culpa no exercício da administração” (VENOSA, 2020, p. 319).

Conforme destaca Rodrigo Karpát (2022): a negligência na manutenção das edificações ultrapassa o âmbito de uma mera falha administrativa, configurando descumprimento relevante do

dever de prudência e responsabilidade, e evidenciando, dessa forma, transgressão significativa ao dever jurídico de proteção coletiva.

Mesmo na ausência de súmula vinculante específica sobre o tema, os princípios fundamentais da responsabilidade civil e penal permanecem plenamente vigentes, orientando a distribuição de responsabilidades em diferentes contextos jurídicos. Tais princípios funcionam como base essencial para a avaliação de condutas e a imputação de deveres de reparação, garantindo que a responsabilização ocorra de maneira consistente e proporcional aos atos ou omissões que gerem prejuízos a terceiros.

A jurisprudência tem reafirmado de maneira consistente a observância desses princípios, destacando que sua aplicação não depende de normas expressas, mas decorre da necessidade de garantir a proteção de direitos, a reparação de danos e a responsabilização justa daqueles que, por ação ou omissão, causam prejuízos a terceiros. Dessa forma, mesmo diante da ausência de expressa codificação vinculante, os tribunais consolidam entendimentos que reforçam a primazia da culpabilidade, da diligência e do dever de cuidado na administração de bens e interesses coletivos.

Conclui-se que o entendimento jurisprudencial atual aponta para a valorização do dever de prevenção, da gestão técnica e da atuação diligente do síndico. Ao reconhecer a possibilidade de responsabilização civil e penal por omissão, os tribunais contribuem para a construção de uma cultura jurídica orientada à segurança, à proteção da vida e ao respeito às normas técnicas e legais que regem a administração condominial.

4 A negligência na manutenção predial e os acidentes :análise dos principais tipos de ocorrência

A negligência na manutenção predial revela-se como um dos principais fatores associados à ocorrência de acidentes em condomínios edilícios, afetando diretamente a segurança dos moradores, visitantes e prestadores de serviço. Embora muitos desses eventos sejam tratados como fatalidades, a análise jurídica demonstra que, em grande parte dos casos, há relação direta entre a omissão administrativa e o resultado lesivo, configurando responsabilidade civil e, em determinadas circunstâncias, responsabilidade penal do síndico.

Os acidentes mais recorrentes decorrem de falhas estruturais previsíveis, tais como quedas em escadas e rampas sem manutenção adequada, desprendimento de revestimentos, infiltrações que

comprometem a estabilidade de lajes e sacadas, panes em elevadores, além de incêndios provocados por instalações elétricas irregulares. Essas situações evidenciam que a ausência de inspeções

periódicas e de reparos técnicos rompe com o dever objetivo de cuidado imposto ao gestor condominial.

Do ponto de vista jurídico, a negligência caracteriza-se pela inércia diante de um risco conhecido ou previsível. Assim, quando o síndico deixa de providenciar reparos urgentes, ignora laudos técnicos ou posterga indefinidamente medidas necessárias à segurança da edificação, sua conduta se afasta do padrão esperado de diligência. Nesses casos, o acidente não se apresenta como evento imprevisível, mas como consequência direta de uma gestão omissa.

Maria Helena Diniz destaca que o dever de conservação das áreas comuns está intrinsecamente ligado à prevenção de danos pessoais e materiais, sendo inadmissível a tolerância com estruturas comprometidas.

“A omissão na manutenção predial representa violação ao dever jurídico de segurança, pois expõe a coletividade a riscos que poderiam ser evitados mediante providências administrativas razoáveis” (DINIZ, 2021, p. 389).

Entre os eventos mais sensíveis à análise jurídica estão os acidentes envolvendo elevadores. A falta de manutenção regular desses equipamentos, aliada à ausência de fiscalização técnica, pode resultar em quedas, travamentos e panes que colocam em risco a vida dos usuários. Nessas hipóteses, o nexo causal entre a omissão do síndico e o resultado danoso torna-se evidente quando se comprova que não houve cumprimento dos protocolos de revisão e certificação exigidos pelas normas técnicas e pela legislação municipal.

Situação semelhante ocorre nos casos de incêndio. Instalações elétricas obsoletas, ausência de equipamentos de combate a incêndio ou falta de renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) revelam não apenas descuido administrativo, mas afronta direta ao dever de prevenção. O incêndio, nesses contextos, deixa de ser considerado um evento fortuito para assumir a condição de consequência previsível da negligência na gestão predial.

Carlos Roberto Gonçalves ressalta que a previsibilidade do risco constitui elemento central para a configuração da culpa do administrador.

“Quando o dano decorre de situação previsível e evitável, a omissão do gestor configura culpa jurídica relevante, rompendo qualquer alegação de caso fortuito ou força maior” (GONÇALVES, 2022, p. 461).

Outro campo relevante diz respeito aos acidentes por queda de objetos, desprendimento de fachadas e colapso parcial de estruturas. Em edifícios antigos ou malconservados, a ausência de

vistorias técnicas periódicas contribui para o agravamento de problemas estruturais. A jurisprudência tem reconhecido que a falta de manutenção adequada nesses casos constitui fator determinante para a ocorrência do dano, especialmente quando havia sinais visíveis de deterioração.

Flávio Tartuce observa que a negligência administrativa, nesses contextos, não se limita a erro de gestão, mas assume dimensão jurídica expressiva por envolver risco coletivo.

“A manutenção predial não pode ser tratada como mera questão estética ou orçamentária, pois sua ausência expõe pessoas a perigos concretos, configurando culpa grave quando resulta em acidente” (TARTUCE, 2023, p. 548).

O elemento central para a responsabilização do síndico nesses casos é a demonstração do nexo causal entre a omissão administrativa e o resultado lesivo. Tal relação é estabelecida quando se verifica que a adoção de medidas preventivas razoáveis teria sido suficiente para evitar o acidente. A prova pericial, os registros de reclamações anteriores e os laudos técnicos não atendidos constituem instrumentos fundamentais para essa análise.

Sob uma perspectiva crítica, observa-se que muitos acidentes poderiam ser evitados mediante a adoção de uma política contínua de manutenção preventiva, conforme orientam as normas técnicas da ABNT e a legislação correlata. A resistência em investir em conservação, frequentemente justificada por razões financeiras, revela-se incompatível com a função social do condomínio e com o dever jurídico de proteção da coletividade.

Sílvio de Salvo Venosa acrescenta que a negligência na manutenção predial compromete a própria legitimidade da administração condominial.

“A omissão prolongada na conservação das áreas comuns traduz gestão temerária, incompatível com a natureza jurídica da função exercida pelo síndico” (VENOSA, 2020, p. 325).

Dessa forma, a análise dos principais tipos de acidentes evidencia que a negligência na manutenção predial não constitui fato isolado, mas expressão de uma cultura administrativa deficiente, que prioriza soluções paliativas em detrimento da prevenção. A responsabilização jurídica, nesse cenário, cumpre papel pedagógico e social, ao reforçar a necessidade de atuação técnica, planejada e responsável.

Conclui-se que os acidentes ocorridos em condomínios, quando relacionados à falta de manutenção adequada, configuram resultado previsível da omissão administrativa. A atuação do síndico deve ser orientada pela prevenção de riscos e pela observância das normas técnicas, sob pena de sua conduta ser juridicamente enquadrada como negligente, com reflexos diretos nas esferas civil e penal.

5 Reflexões críticas sobre a atuação do síndico e a cultura da prevenção

A análise da responsabilidade civil e penal do síndico por negligência na manutenção predial conduz inevitavelmente à reflexão sobre a forma como a gestão condominial tem sido historicamente concebida no Brasil. Em muitos casos, a função do síndico ainda é compreendida sob uma ótica meramente administrativa e financeira, limitada à arrecadação de cotas, pagamento de despesas e execução de decisões assembleares. Essa concepção reducionista desconsidera o caráter jurídico e social da sindicatura, especialmente no que se refere à proteção da vida e da integridade física dos usuários do condomínio.

A cultura da prevenção, embora amplamente discutida no plano normativo e técnico, ainda enfrenta resistências no cotidiano dos condomínios. A adoção de medidas preventivas exige planejamento, investimento financeiro e mudança de mentalidade, fatores que nem sempre encontram apoio imediato dos condôminos. Contudo, a postergação de intervenções necessárias revela-se, a médio e longo prazo, mais onerosa, tanto sob o aspecto econômico quanto jurídico, sobretudo quando culmina em acidentes e em demandas judiciais.

Nesse cenário, a atuação do síndico deve ser compreendida como exercício de uma função socialmente relevante, que transcende a mera representação formal do condomínio. O gestor condominial ocupa posição estratégica na identificação de riscos e na implementação de políticas internas voltadas à manutenção predial e à segurança coletiva. Portanto, a omissão do gestor não deve ser compreendida como mero equívoco administrativo, mas sim como violação concreta do dever jurídico de proteção.

Flávio Tartuce ressalta que a administração condominial moderna deve ser orientada por parâmetros técnicos e preventivos, afastando práticas improvisadas ou baseadas apenas em decisões circunstanciais.

“A gestão condominial contemporânea exige postura proativa, fundada na prevenção de riscos e no cumprimento das normas técnicas, sob pena de se transformar em fonte permanente de conflitos e de responsabilização jurídica” (TARTUCE, 2023, p. 556).

A reflexão crítica também envolve o comportamento dos próprios condôminos, que muitas vezes resistem a deliberações assembleares destinadas à realização de obras de manutenção ou à contratação de laudos técnicos. Essa resistência, fundada em argumentos financeiros imediatistas,

contribui para a perpetuação de um modelo de gestão reativo, voltado apenas à solução de problemas após sua ocorrência. O Direito, ao impor a responsabilização do síndico em casos de negligência,

busca romper com essa lógica, estimulando a adoção de práticas preventivas e tecnicamente orientadas.

Carlos Roberto Gonçalves observa que a responsabilidade jurídica possui função pedagógica, ao incentivar condutas compatíveis com o dever de cuidado.

“A responsabilização civil e penal do administrador não se destina apenas à reparação do dano, mas à indução de comportamentos preventivos, capazes de reduzir a ocorrência de eventos lesivos” (GONÇALVES, 2022, p. 469).

Destaca-se, ademais, a urgência de profissionalização da função de síndico, em virtude do aumento significativo do número de condomínios e da complexidade das edificações contemporâneas, que demandam habilidades técnicas, jurídicas e gerenciais cada vez mais refinadas nesse cenário, a emergência do síndico profissional se apresenta como resposta à demanda por uma administração mais qualificada, apta a integrar normas técnicas, dispositivos legais e práticas administrativas eficientes.

Maria Helena Diniz aponta que a evolução da administração condominial impõe nova postura ética e jurídica ao gestor.

“A função do síndico, diante da complexidade dos condomínios atuais, deve ser exercida com elevado grau de responsabilidade, pois seus atos repercutem diretamente na segurança e na dignidade dos condôminos” (DINIZ, 2021, p. 397).

Sob análise crítica, observa-se que a negligência na conservação das edificações evidencia deficiência estrutural na percepção do condomínio acerca de sua função social. A edificação não é apenas um bem patrimonial, mas espaço de convivência humana, no qual se desenvolvem relações sociais, familiares e profissionais. Dessa forma, a proteção do ambiente condominial deve ser considerada uma prioridade tanto jurídica quanto ética, e não apenas um encargo financeiro secundário.

Sílvio de Salvo Venosa acrescenta que a cultura da prevenção deve ser incorporada como princípio orientador da administração condominial.

“A prevenção de riscos constitui elemento essencial da boa administração, sendo incompatível com a postura omissiva ou meramente reativa do síndico diante de situações que exigem intervenção imediata” (VENOSA, 2020, p. 331).

A análise crítica evidencia que a responsabilização do síndico em casos de negligência na conservação predial não deve ser encarada apenas como sanção punitiva, mas como mecanismo

voltado à promoção de melhorias na gestão e à transformação das práticas administrativas. Ao exigir práticas fundamentadas na diligência e no conhecimento técnico, o Direito fomenta a consolidação

de uma cultura jurídica orientada à prevenção de riscos, à salvaguarda coletiva e à valorização da vida humana.

Dessa forma, a atuação do síndico precisa ser repensada sob uma ótica que privilegie o planejamento, a transparência e a observância das normas técnicas e legais. A superação de uma gestão improvisada e a consolidação de uma administração preventiva representam não apenas avanço jurídico, mas também amadurecimento social da vida em condomínio.

Conclui-se que a cultura da prevenção constitui eixo fundamental para a redução de acidentes e para o fortalecimento da responsabilidade jurídica do síndico. A reflexão crítica sobre sua atuação revela que a negligência administrativa não é fruto apenas de falhas individuais, mas de um modelo de gestão ainda em processo de amadurecimento, que demanda maior consciência jurídica e compromisso ético com a segurança coletiva.

6 Considerações finais

O presente estudo analisou a responsabilidade civil e criminal do síndico diante da negligência na manutenção predial e dos acidentes dela decorrentes, com fundamento na legislação brasileira, na doutrina especializada e na jurisprudência dominante. Evidenciou-se que a atuação do síndico não se limita a funções administrativas rotineiras, mas assume caráter jurídico relevante, pois envolve a gestão de um patrimônio coletivo e a preservação da integridade física de condôminos, trabalhadores e terceiros.

A investigação normativa demonstrou que o ordenamento jurídico impõe deveres expressos ao síndico, sobretudo por meio do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), que estabelece a obrigação de diligência na conservação das áreas comuns e na prevenção de riscos previsíveis. A esse conjunto normativo se somam as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como legislações estaduais e municipais que disciplinam a manutenção predial. Nesse contexto, a omissão do gestor não pode ser compreendida como simples falha administrativa, mas como conduta potencialmente ilícita, capaz de gerar consequências jurídicas relevantes.

No âmbito da responsabilidade civil, constatou-se que a negligência na manutenção predial, quando associada à ocorrência de dano, enseja o dever de indenizar, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002). A jurisprudência dos tribunais brasileiros tem reconhecido a

responsabilidade do condomínio e, em determinadas hipóteses, do próprio síndico, especialmente quando comprovada a conduta culposa ou a violação direta dos deveres legais de gestão. Tal

posicionamento contribui para o fortalecimento de uma cultura jurídica voltada à prevenção, deslocando o foco da mera reparação do dano para a adoção de práticas administrativas mais seguras.

Na esfera penal, observou-se que a responsabilização do síndico ocorre de forma mais restrita, porém igualmente significativa. Quando a omissão resulta em lesão corporal ou morte, pode configurar crime culposos, conforme os artigos 129, §6º, e 121, §3º, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940). Essa possibilidade revela que a negligência administrativa, em determinadas circunstâncias, ultrapassa os limites do direito civil e alcança a tutela penal, reafirmando a necessidade de uma postura técnica, ética e preventiva por parte do gestor condominial.

A fundamentação teórica desenvolvida a partir das contribuições de autores como Carlos Roberto Gonçalves, Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Maria Helena Diniz e Sílvio de Salvo Venosa permitiu compreender a responsabilidade do síndico sob a perspectiva da função social da propriedade e da proteção da dignidade da pessoa humana. O condomínio edilício, enquanto espaço coletivo de moradia, exige uma gestão que priorize a segurança, a legalidade e o bem-estar dos indivíduos que nele convivem.

Conclui-se, portanto, que a negligência na manutenção predial não constitui fenômeno isolado, mas decorre, em muitos casos, de práticas administrativas inadequadas e da ausência de uma cultura preventiva nos condomínios. A atuação do síndico deve estar pautada pelo cumprimento rigoroso das normas legais, pela contratação de profissionais habilitados e pela transparência na gestão dos recursos destinados à conservação da edificação.

Por fim, este trabalho evidencia a necessidade de maior conscientização jurídica dos síndicos e dos próprios condôminos quanto às consequências da omissão administrativa. A prevenção de acidentes deve ser compreendida como instrumento de proteção coletiva e de estabilidade jurídica, e não como mera despesa. Assim, a responsabilização civil e criminal do síndico assume função pedagógica e normativa, contribuindo para a construção de uma gestão condominial mais ética, segura e compatível com os princípios constitucionais que regem a vida em sociedade.

Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 5674: Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro: ABNT, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 15575: Edificações habitacionais — Desempenho. Rio de Janeiro: ABNT, 2013.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Código Penal. Diário Oficial da União: Rio de Janeiro, 31 dez. 1940.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência sobre responsabilidade civil do condomínio e do síndico por acidentes em áreas comuns. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 23 jan. 2026, às 14h32min.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso Especial nº 1.281.594/SP. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Julgado em 15 maio 2018. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 23 jan. 2026, às 14h32min.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). Súmulas vinculantes relacionadas à responsabilidade civil do Estado e ao dever de proteção. Disponível em: <https://www.stf.jus.br>. Acesso em: 23 jan. 2026, às 15h25min.

CAPEZ, Fernando. Curso de direito penal: parte geral. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Manual de jurisprudência sobre responsabilidade civil. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br>. Acesso em: 23 jan. 2026, às 15h40min.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil: responsabilidade civil. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Responsabilidade civil. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código civil comentado. 14. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP). Apelação Cível nº 100XXXX-XX.2021.8.26.0100. Relator: Desembargador XXXXX. Julgado em 12 ago. 2022. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br>. Acesso em: 23 jan. 2026, às 15h05min.

SÍNTESE JURÍDICA. Responsabilidade do síndico por omissão na manutenção predial. Disponível em: <https://www.sintesejuridica.com.br>. Acesso em: 23 jan. 2026, às 15h10min.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: responsabilidade civil. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

ZANELLA DI PIETRO, Maria Sylvia. Direito administrativo. 36. ed. São Paulo: Atlas, 2023.

KARPAT, RODRIGO. A responsabilidade civil do síndico / Rodrigo Karpat. -- São Paulo: [s.n.], 2022. - Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/jspui/handle/handle/30255> -26.01.2026